

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

7. November 2025

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.16.198 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Widen
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Zentrum"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Gestaltungsplan "Zentrum" bestehend aus:
 - Situationsplan 1:500 vom 16. April 2025
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 16. April 2025

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 16. April 2025
- Richtprojektplan Überbauung Zentrum Widen vom 16. April 2025
- Richtprojekt Umgebung vom 18. September 2023
- Kopitsis Bauphysik AG, Bericht Lärmschutz-Verordnung (LSV) und Norm SIA¹ 181 vom 22. März 2018

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das rund 1,35 ha grosse Planungsareal "Zentrum" liegt in der Zentrumszone mit überlagerter Zone "Strassenraumgestaltung Bellikonerstrasse" sowie in der Wohnzone W1. Das Gebiet unterliegt nicht der Gestaltungsplanpflicht. Das Areal grenzt sowohl an die Bellikonerstrasse (K411) sowie an die Hasenbergstrasse (K412). Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke, mitunter die Einwohnergemeinde Widen, möchten ihre Grundstücke gemeinsam entwickeln. Aufgrund der Lage im Zentrum der Gemeinde besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an der Entwicklung und Gestaltung des Areals im Sinne der Förderung der Siedlungsqualität. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine hochwertige Überbauung geschaffen werden.

¹ Schweizer Ingenieur- und Architektenverein

2. Gesamtbeurteilung

Mit der vorliegenden Planung kommt die Gemeinde Widen dem Ziel der Innenverdichtung gemäss Richtplan (Zielwert für Raumtyp Urbaner Entwicklungsraum) näher. Der Gestaltungsplan wurde umfassend und sorgfältig vorbereitet. Er bildet eine gute Grundlage zur Erreichung des zu gewährleistenden siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses.

Die Vorlage erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte. Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch verschiedene Hinweise. Diese sind möglichst anzupassen und bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Berücksichtigung kantonale Grundlagen

Die Gemeinde Widen hat im Vorfeld der Erarbeitung des Gestaltungsplans kantonale Grundlagen eingefordert. Die Grundlagen und Hinweise wurden der Gemeinde mit Schreiben vom 23. März 2017 eröffnet. Die Grundlagen wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Widen liegt gemäss Richtplan/Raumkonzept im Urbanen Entwicklungsraum. Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.2 Regionale Abstimmung

Das Planungsareal grenzt gemäss dem regionalen Sachplan (rSP) "Zentrumsentwicklung Mutschellen" an den Bereich "Aussenraum Zentrum". Dieser Bereich ist richtungsweisend und zielt auf eine attraktive Gestaltung des Aussenraums entlang der Hauptachsen von und zum Zentrum vor. Der im Zusammenhang des rSP erarbeitete und inzwischen verabschiedete Masterplan Freiraum macht keine Aussagen zum betroffenen Areal.

3.3 Sondernutzungsplan

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

3.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden.

2024 wies Widen rund 47 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) in der überbauten Bauzone auf und soll gemäss Richtplan bis 2040 eine merkliche Steigerung auf 70 E/ha anvisieren (Zielwert für Raumtyp Urbaner Entwicklungsraum). Die unüberbauten Gebiete sollen entsprechend mit 90 E/ha entwickelt werden.

Gestützt auf das Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, kann eine Einwohnerdichte von rund 130 E/ha erreicht werden (Planungsbericht, Kapitel 4.3). Auf die jeweilige Zone bezogen ergeben sich Ausnützungsziffern (AZ) von 0.87 in der Zentrumszone sowie 0.55 in der Wohnzone W1. Die mögliche Ausnützung liegt damit rund 30 bis 40 % höher als die Vorgaben gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

Aus fachlicher Sicht ist die geplante Erhöhung der Ausnützung in Verbindung mit der Sicherung einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung vertretbar.

Ausgleich anderer Planungsvorteile

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

3.3.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt insbesondere (§ 1 SNV):

- Die Realisierung einer ortsbaulich und architektonisch gut gestalteten Wohn- und Gewerbeüberbauung,
- die Schaffung von Freiräumen mit guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Öffnung und Renaturierung des Haldenbachs,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung mit attraktiven Fussgängerverbindungen und einer flächensparenden Parkierung.

Ortsbild und Städtebau

Das Areal ist zweiseitig von Kantonsstrassen – der Bellikonerstrasse K411 und der Hasenbergstrasse K412 – eingefasst. Das Areal bildet den Abschluss des Zentrums von Widen und gleichzeitig den Übergang zur lockeren Bebauung mit Einfamilienhäusern am Südwesthang des Hasenbergs. Die Bebauung an der Bellikonerstrasse ist heterogen und weist unterschiedliche Nutzungen auf. Unmittelbar gegenüber an der Strassenkreuzung befinden sich das Gemeindehaus, ein Wohn- und Geschäftshaus mit Läden im Erdgeschoss und ein grosses Verwaltungsgebäude.

Richtprojekt Bebauung

Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde ein Richtprojekt zur Überbauung sowie ein Richtprojekt Umgebungsgestaltung erarbeitet. Die Einpassung ins Ortsbild wurde am Modell überprüft. Das Richtprojekt Überbauung Zentrum Widen sowie das Richtprojekt Umgebungsgestaltung/Freiräume gelten als richtungsweisend für die Gestaltung der Bauten und Freiräume (Planungsbericht, Kapitel 4.4) beziehungsweise begleitend bei der weiteren Projektierung und Auslegung der SNV (§§ 2 und 18 SNV).

Das Bebauungskonzept nimmt die Struktur der umliegenden Quartiere / örtlichen Begebenheiten auf. An der Bellikonerstrasse setzen zwei Mehrfamilienhäuser mit Gewerbesockel (Baubereich A) einen dem Zentrum entsprechenden Akzent. Zur Hasenbergstrasse wird das Areal mit einem leicht geknickten, in der Höhe gestaffelten Baukörper (Baubereich B) abgeschlossen. Die Einfamilienhauszeilen werden ergänzt (Baubereiche C und D), dies jedoch in dichter Form. Durch die Ausrichtung der Baubereiche sowie der baubereichsspezifischen Vorgaben zur Anzahl und Geschossigkeit der Gebäude ergeben sich zahlreiche Durchblicke. Zumindest entlang des freigelegten Haldenbachs ist das ursprüngliche Gelände ablesbar.

Das erarbeitete Richtprojekt reagiert aus fachlicher Sicht insgesamt gut auf die örtliche Situation. Das Überbauungskonzept ist in den Grundzügen mit der Festlegung der Baubereiche und Teilbaubereiche in Verbindung mit § 6 SNV zweckmässig umgesetzt. Diese Vorgaben werden mit Vorgaben zur Dachtypologie (§ 16 SNV) sowie mit äusserst minimalen Gestaltungsgrundsätzen (§ 19 SNV), unter anderem zur Fassadengestaltung, ergänzt.

Baubereiche

Gestützt auf das Richtprojekt werden vier Baubereiche für unterschiedliche Gebäudetypologien festgelegt. § 6 SNV legt für sämtliche Baubereiche beziehungsweise Teilbaubereiche die spezifische Anzahl Hauptgebäude, die anrechenbare Geschossfläche (aGF), die Anzahl Vollgeschosse, die Zulässigkeit von Attikageschossen sowie die maximalen Höhenkoten in Meter ü. M. fest. Im Teilbaubereich B4 wären gemäss § 6 Abs. 3 SNV vier Vollgeschosse plus Attika zulässig. Die definierte Höhenkote lässt dies kaum zu.

Die Baubereiche sind gegenüber den Kantonsstrassen sowie an weiteren relevanten Stellen nachvollziehbar vermassst. Die Abstände zum Strassenmark gemäss § 111 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) werden sowohl gegenüber den Kantonsstrassen als auch gegenüber der Gemeindestrasse eingehalten.

Die Baubereiche für unterirdische Bauten (§ 13 SNV) werden als ergänzende Flächen zu den Baubereichen (§ 6 SNV) festgelegt.

Massgebendes Terrain

Da das natürlich gewachsene Terrain im Umfeld der zwei landwirtschaftlichen Liegenschaften aufgrund von künstlichen Veränderungen nicht mehr zuverlässig festgestellt werden kann, wird das Terrain neu festgelegt. Die im Planungsbericht (Kapitel 4.3) dargelegten Begründungen für diese Massnahme sind nachvollziehbar.

Freiraum und Strassenraum

Das vorliegende Richtprojekt Umgebung überzeugt in weiten Teilen. Es werden differenzierte, auf die Bauvolumen abgestimmte Freiraumstrukturen definiert. Das Richtprojekt sieht hochwertige gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche, einen Gemeinschaftsraum im Teilbaubereich 4 sowie eine gute Durchwegung vor. Das Richtkonzept weist diverse Baumpflanzung auf, die zu grossen Teilen nicht unterbaut sind. Besonders positiv gewertet werden die Bachöffnung und der Erhalt der Trauerweide an der Kreuzung Bellikoner- und Hasenbergstrasse (§ 26a SNV). Diese Elemente sind

im Gestaltungsplan gut umgesetzt. Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist für das ganze Areal ein Freiraumkonzept zu erarbeiten (§ 23 SNV).

Erschliessungsflächen privat (entlang K411)

Die Gestaltung des Bereichs zwischen dem Baubereich A und der Bellikonerstrasse (K411) ist wichtig für die Adressierung der neuen Überbauung sowie für die Prägung des Zentrums. Entsprechend sind für diese private Erschliessungsfläche entlang der Bellikonerstrasse (K411) gemäss § 27 Abs. 2 SNV erhöhte und gezielte Gestaltungsanforderungen festgelegt.

Gemäss dem Strassenbauprojekt "Sanierung Bellikonerstrasse K411" wird die Bushaltestelle in den Perimeter des Gestaltungsplans hineinreichen. Dieser Flächenbedarf wird durch das Strassenbauprojekt gesichert. Die fragliche Fläche wird als Erschliessungsfläche öffentlich im Orientierungsinhalt aufgeführt.

Erschliessungsflächen privat (Baubereiche C und D)

Die privaten Erschliessungsflächen vor den Baubereichen C und D sind wichtig für die Adressierung. Entsprechend sind für diese Flächen gemäss § 27 Abs. 3 SNV eine differenzierte Oberflächengestaltung und eine Minimierung der Versiegelung festgelegt.

Baumpflanzungen

Baumpflanzungen haben eine zentrale Bedeutung für die künftige Aufenthalts- und Freiraumqualität. Das Richtprojekt Umgebung sieht Baumpflanzungen in angemessenem Umfang vor. Diese sind gemäss § 30 Abs. 2 SNV anzahlmässig gesichert. § 30 Abs. 2 SNV sieht zudem vor, dass für Baumpflanzungen auf unterirdischen Bauten der nötige Bodenaufbau zu sichern ist (für klein-/mittelkronige Bäume mindestens 1,2 m Stärke, für grosskronige Bäume mindestens 1,5 m Stärke). Im Bereich der Vorzone zur Bellikonerstrasse (K411) ist gemäss § 30 Abs. 3 SNV ein grosszügiger, zusammenhängender Wurzelraum vorzusehen.

Spiel- und Erholungsflächen / Dachgestaltung

Im Planungsbericht (Kapitel 4.5) wird dargelegt, dass für die Sicherung der erforderlichen Spiel- und Erholungsflächen auch ein Teil des Baufelds A2 nötig sein wird.

- Die Formulierung des § 25 Abs. 1 SNV ist entsprechend anzupassen. Es ist sicherzustellen, dass die Dachfläche A2 so gestaltet wird, dass sie als Spiel- und Erholungsfläche genutzt werden kann. In § 16 SNV sind an die Dachgestaltung des Baubereichs A2 erhöhte Anforderungen zu stellen. Es ist sicherzustellen, dass einzelne Baumpflanzung gemäss Richtprojekt möglich sind.
(Vorbehalt)

Ökologischer Ausgleich (öA) – neu

Basierend auf § 40a BauG sowie §§ 13 und 14 Naturschutzverordnung (NSV) sind im Gestaltungsplan 15 % der Fläche des Gestaltungsplanperimeters als öA planungsrechtlich zu sichern und mit geeigneten Festlegungen vor intensiven Nutzungen zu schützen. In Fällen, in denen diese Anforderungen begründet nicht erreicht werden können, ist eine Optimierung vorzunehmen, um mit einer ausserordentlich hohen Qualität der Massnahmen ein Äquivalent zu schaffen.

Anrechenbar sind ökologisch wertvoll gestaltete Boden- und Gebäudeflächen, wobei die Hälfte des öA auf dem Boden realisiert werden muss. Am Boden realisierte Grünflächen mit einem erhöhten ökologischen Wert wie zum Beispiel Hecken mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen, Ruderalflächen und Magerwiesen werden angerechnet, wenn diese nicht intensiv genutzt werden. Intensiv genutzte Flächen wie Rasen, Spielplätze, Nutz- und Ziergärten, Grünflächen und Kiesplätze mit Aufenthaltsfunktion und dergleichen können nicht als öA angerechnet werden. Begrünte Dächer, die gemäss den erhöhten Anforderungen (Ziffer 2.7.2) der SIA-Norm 312 (Begrünung von Dächern, SN 564 312) begrünt werden, und Fassadenbegrünungen mit einheimischen Pflanzenarten werden

ebenfalls dem öA angerechnet. Werden die Dächer mit PV²-Anlagen versehen, so sind diejenigen Dachflächen an den Ausgleich anrechenbar, die aus der Vogelperspektive nicht von der PV-Anlage bedeckt sind.

§ 30a SNV präzisiert diese übergeordneten Vorgaben.

Beleuchtung/Lichtemissionen – neu

Es gilt der Grundsatz, wonach unnötige Lichtimmissionen zu vermeiden sind insbesondere in sensiblen Lebensräumen, sofern dies technisch sowie betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Basierend auf § 27 Einführungsgesetz Umweltrecht (EG UWR) sind im Gestaltungsplan Massnahmen festzusetzen, die gewährleisten, dass die Arealbeleuchtung keine unnötige Anziehungsquelle für dämmerungs- und nachtaktive Lebewesen darstellt (Lichtfarbe maximal 2'700 K³; empfohlen: 2'200 K) und keine störenden Lichtimmissionen in angrenzenden Lebensräumen verursachen (zum Beispiel Wahl der Standorte der Kandelaber, Backlightstopp, weitere Blenden, Lichtfarbe usw.).

§ 41a SNV legt geeignete Vorschriften zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen fest.

Entwicklungsrichtplan Strassenraumgestaltung

Die Gemeinde plant die Erarbeitung eines Entwicklungsrichtplans (ERP) "Strassenraumgestaltung Bellikonstrasse K411" (siehe Beitragsgesuch an die Abteilung Raumentwicklung). Zum aktuellen Stand dieses Vorhabens liegen dem Kanton keine Kenntnisse vor. In den Planungsunterlagen wird kein Bezug genommen zum ERP.

- Das Verhältnis zwischen dem ERP "Strassenraumgestaltung" und der Gestaltung der Vorzone zwischen der K411 und dem Baubereich A beziehungsweise der Gestaltung des Gebäudes im Baubereich A ist im Planungsbericht darzulegen. **(Hinweis)**

Qualitätssicherung

Das Richtprojekt Überbauung und Umgebungsgestaltung/Freiraum sind im Grundsatz überzeugend und weisen insgesamt gute Qualitäten auf. Die Richtprojekte sind für die Gestaltung der Bauten und der Freiräume wegleitend und massgebend für die Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten (§ 18 Abs. 1 SNV). Eine Verankerung der massgebenden qualitativen Aspekte in den SNV ist mehrheitlich erfolgt (mit Ausnahme der offenen Vorbehalte).

Der Gemeinderat holt im Baubewilligungsverfahren zur Sicherung der Zielsetzungen des Gestaltungsplans ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson ein (§ 21 Abs. 1 SNV).

Abweichungen von der Grundordnung

In Gestaltungsplänen sind Abweichungen von der Regelbauweise möglich, sofern sie gleichzeitig eine bessere Lösung gewährleisten. Gemäss § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV) ist darzulegen, wie die Abweichungen zum geforderten besseren siedlungs- und landschaftsgestalterischen Ergebnis führen. Ebenso ist darzulegen, dass die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Der vorliegende Gestaltungsplan weicht hinsichtlich Ausnützung, Geschossigkeit und Parkierung von der Grundordnung ab. Die im Planungsbericht (Kapitel 5.3) dargelegten Begründungen für diese Abweichungen sind nachvollziehbar.

Die Gemeinde hat zur Beurteilung des Richtprojekts sowie des Gestaltungsplans ein Fachgutachten eingeholt. Die entsprechende Beurteilung sowie der Umgang mit den Empfehlungen werden im Planungsbericht (Kapitel 6.2) dargelegt. Gemäss Fachgutachten wird das Ortsbauliche Konzept als

² Photovoltaik

³ Kelvinzahl

überzeugend beurteilt, das ein vielfältiges Wohnangebot sowie eine qualitativ hochwertige Umgebungsgestaltung erwarten lässt.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. In Gebieten mit einer höheren baulichen Dichte, in Gestaltungsplangebieten und bei der Überbauung von Freiflächen ist es besonders wichtig, geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Diese leisten einen entscheidenden Beitrag an die Wohnqualität sowie an das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis (Richtplankapitel H 7 und § 8 Abs. 3 BauV).

Im Planungsbericht wird dargelegt, inwiefern der Gestaltungsplan den Grundsätzen der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung entspricht (Kapitel 5.3). Die dargelegte Begründung ist nachvollziehbar. Zusätzlich hält § 22 SNV fest, dass der Freiraum nach dem Grundsatz der Umsetzung geeigneter Massnahmen zur Hitzeminderung zu gestalten ist.

3.3.3 Erschliessung

Erschliessung MIV⁴ / Gewerbeverkehr

Im Situationsplan ist eine Direkterschliessung ab der Hauptverkehrsstrasse (HVS) K411 mittels des Symbols "Zu- und Wegfahrt" festgelegt. Der Direktanschluss dient der Zu- und Wegfahrt zum Baubereich A mit unterirdischer Fortsetzung über die Tiefgarage (100 Parkfelder) bis zum Baubereich B, der Zufahrt zu den Kunden- und Besucherparkfeldern sowie der Erschliessung des Gewerbes. Der Baubereich C wird via Gugelmattstrasse und der Baubereich D ab der Haldenstrasse erschlossen. § 31 Abs. 2 SNV legt fest, welche Baubereiche über welchen Anschluss erschlossen werden müssen.

Direkterschliessung ab Kantonsstrasse

Kantonsstrassen dienen nach Massgabe ihres Widmungszwecks (vgl. § 83 BauG) grundsätzlich nicht der Direkterschliessung. Die Rechtsprechung hält fest, dass eine Direkterschliessung einer über den Gemeingebrauch hinausgehende Benutzung einer öffentlichen Strasse gleichkomme und nur bewilligt werden kann, wenn die in § 103 BauG angeführten Voraussetzungen erfüllt sind. Dabei ist zu beachten, dass für neue Anschlüsse sowie die Mehrbeanspruchung bestehender Anschlüsse vorauszusetzen ist, dass die Verkehrssicherheit nicht erheblich gestört ist (vgl. § 113 BauG) und so leistungsfähig ist (vgl. § 32 BauG), dass er den mit der Nutzung induzierten Verkehr zu bewältigen vermag.

Die Direkterschliessung wird im Planungsbericht (Kapitel 5.1) damit begründet, dass eine Gewerbenutzung zwingend ab der Kantonsstrasse zu erschliessen ist. Da der Anschlusspunkt so weit wie möglich vom Kreisel entfernt festgelegt wurde, ist aus der Sicht der Gemeinde eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der K411 nicht ersichtlich. Die Gemeinde kommt zum Schluss, dass dieser Direktanschluss unter Abwägung betroffenen Interessen verhältnismässig und rechtmässig ist.

Im Variantenvergleich im Planungsbericht (Kapitel 5) wird erläutert, weshalb die entsprechende Erschliessung des Gestaltungsplangebiets sachgerecht ist. Den Erläuterungen kann aus fachlicher Sicht gefolgt werden.

- Um allfällige Behinderungen auf der K411 auszuschliessen, ist die Einfahrt ab der K411 nur nach rechts zulässig (siehe Planungsbericht, Kapitel 5.1). Dies ist in geeigneter Form in § 31 SNV zu ergänzen und kann im Rahmen der Signalisierung und Markierung des Strassenbauprojekts umgesetzt werden. **(Vorbehalt)**

⁴ Motorisierter Individualverkehr

Gemäss Darstellung der "Erschliessungsfläche öffentlich" im Situationsplan ist ein Befahren ab der Kantonsstrasse mit Motorfahrzeugen auch ausserhalb des Bereichs der festgelegten Grundstückerschliessung (Zu- und Wegfahrt) möglich. Zudem zeigt der dargelegte Schleppkurvennachweis (Planungsbericht, Kapitel 4.6), dass die dargestellte Schleppkurve für die Gewerbeanlieferung (gelb) aus Südosten deutlich ausserhalb des festgelegten Erschliessungsbereichs ab der Kantonsstrasse liegt. Dies ist so nicht zulässig und muss zwingend über den festgelegten Erschliessungsbereich (Gehwegüberfahrt, Höhe Tiefgaragenzufahrt) erfolgen. Die Erschliessung muss sich auf einen Direktanschluss an die Kantonsstrasse beschränken.

- Es ist aufzuzeigen, wie die Erschliessung (inklusive Anlieferung) ausschliesslich über den im Situationsplan festgelegten Bereich (Zu- und Wegfahrt) erfolgen kann. Die Schleppkurve für die Einfahrt und das notwendige Wendemanöver ist aufzuzeigen. **(Vorbehalt)**. Sofern die Sichtzonen nachgewiesen werden können, ist aus fachlicher Sicht eine leichte Verschiebung des Anschlusses nach Südosten vorstellbar. Damit könnte das Rangieren des Lastwagens hin zum Veloständer im Norden möglich werden. Allenfalls müsste die Rampe der Tiefgarage zurückverschoben werden.
- Der Befahrbarkeitsnachweis für die Abfallentsorgung bei der Tiefgarageneinfahrt ist zu erbringen. **(Vorbehalt)**
- Zudem ist in § 31 SNV in geeigneter Form sicherzustellen, dass gemäss Planungsbericht (Seite 46) der Gewerbeverkehr aufgrund der Schleppkurve nur nach links ausfahren darf. **(Vorbehalt)**
- Die mit dunkelgelb und rot (SNV § 28) eingefasste Fläche, die als "Erschliessungsflächen öffentlich" in der Legende beschrieben ist, kann nur im Bereich der festgelegten Grundstückerschliessung (Zu- und Wegfahrt) so bezeichnet werden. Der Rest der tiefgelben Fläche ist Bestandteil des Kantonsstrassenprojekts und beinhaltet den zukünftigen öffentlichen Gehweg-/Buswartebereich. Diese Fläche ist somit als Abtretungsfläche darzustellen. **(Vorbehalt)**

Anforderungen für das nachgelagerte Verfahren

Der Bereich südlich der Zu- und Wegfahrt (§ 31 SNV) entlang der Bellikonerstrasse ist aus Gründen der Verkehrssicherheit so zu gestalten, dass ein Befahren ab der Kantonsstrasse mit Motorfahrzeugen verunmöglicht wird. Das Befahren ist daher zwingend durch permanente bauliche Massnahmen (Bäume, Rabatte, Pflanztroge, Absperrpfosten oder dergleichen) zu verunmöglichen.

Parkfelder für Kunden und Besucher

Gemäss dem Planungsbericht werden die Parkfelder für Kunden und Besucher "P" über einen Vorbereich erschlossen. Die genaue Erschliessung und der Nachweis der Machbarkeit der Parkplätze im Konflikt mit den Zugängen der Gewerbefläche (§ 37 SNV) ist nicht erkennbar. Es ist anzunehmen, dass die Erschliessung der Tiefgarage genutzt wird und dann intern erschlossen wird.

- Die interne Erschliessungsstrasse ist in den SNV sowie im Situationsplan zu präzisieren **(Vorbehalt)**
- Es sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, damit keine Fahrzeugteile über die vorgesehenen Parkplätze hinausragen. **(Empfehlung)**

Kapazitätsnachweis

Die K411 ist als HVS klassiert und weist einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 11'245 Fahrzeugen (Zählstelle Nr. 713, Jahr 2022) auf. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.2) stauen sich die Fahrzeuge oft im Bereich des naheliegenden Kreisel "Dorf". Die Ausnützung wird gegenüber der Regelbauweise um rund 32 % in der Zentrumszone beziehungsweise um rund 36 % in Wohnzone W1 erhöht.

Den Erläuterungen im Planungsbericht bezüglich der Leistungsfähigkeit und einer Fahrtenabschätzung des Gestaltungsplangebiets kann aus fachlicher Sicht gefolgt werden. Mit der entsprechenden Lage der Erschliessung ab der K411 (so weit wie möglich vom Kreisel entfernt) sowie der Zufahrt nur rechtsabbiegend (vom Kreisel Gemeindehaus kommend) werden keine Beeinträchtigungen der Verkehrsflüsse auf der K411 erwartet.

Sichtzonen

Im Bereich der Ausfahrten auf die K411 sowie auf die Haldenstrasse werden die Sichtzonen festgelegt. Die erforderlichen Sichtbeziehungen erfordern Freihaltungen auf benachbarten Grundstücken, die ausserhalb des Planungssperimeters liegen.

Die Erschliessung ab der K411 für die Baubereiche A und B ist korrekt an der nordwestlichen Parzellecke, Höhe Einfahrt Tiefgarage, angeordnet. Die Sichtzone für Motorfahrzeuge Richtung Bushaltestelle im Bereich der festgelegten Zu- und Wegfahrt an der K411 ist bei einem wartenden Bus auf der Haltestelle nicht eingehalten. Dies ist für den kurzen Zeitraum tolerierbar, da das auf die Bellikonstrasse herausfahrende Fahrzeug warten muss, bis über die Bushaltstelle hin freie Sicht gewährt ist.

Entsorgung

Im Situationsplan sind die Abfallsammelstellen an drei Stellen verortet und in § 43 SNV geregelt. Die Festlegungen sind unter der Voraussetzung des Nachweises betreffend die Wendemanöver für Lastwagen innerhalb der "Erschliessungsfläche privat" sachgerecht.

3.3.4 Abstimmung mit Strassenbauprojekten

Für die K411 wurde auf Basis eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK; 2017–2021) das Strassenbauprojekt "Sanierung Bellikonstrasse K411" erarbeitet. Der Kredit wurde von der Einwohnergemeinde Widen am 16. November 2023 bewilligt. Der Baustart ist auf Ende 2028 vorgesehen. Das Projekt und der Gestaltungsplan sind aufeinander abgestimmt.

Auch für die K412 liegt ein Strassenbauprojekt vor. Dieses startet bei der Einmündung der Haldenstrasse und hat keinen Einfluss auf den Gestaltungsplan "Zentrum". Das Projekt "K412 Hasenbergstrasse Widen IO" befindet sich in der Phase Landerwerb. Der Baubeginn ist auf ca. Ende 2026 geplant.

3.3.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an einer Bushaltestelle. Es verkehren Busse im Halbstundentakt, zu Spitzenzeiten auch im Viertelstundentakt in Richtung Baden und Mellingen Heitersberg sowie zum Bahnhof Berikon-Widen. Das Areal liegt innerhalb der öV-Gütekategorie C.

Parkierung und Mobilitätskonzept

Die auf das Richtprojekt abgestützte erforderliche Anzahl Parkfelder für die Baubereiche A–D wird im Planungsbericht (Kapitel 4.6) hergeleitet. Die Anzahl Personenwagen-Parkfelder ist auf den Standorttyp C auszurichten und wird auf die Vorgaben gemäss § 43 BauV limitiert. Mit dem ersten Baugebiet ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das ein Monitoring und Controlling-Konzept umfasst (§ 36 und § 37 SNV). Diese Festlegungen entsprechen der Strategie "mobilitätAARGAU" und sind sachgerecht.

Gemäss § 37 Abs. 1 SNV sind im Bereich zwischen der K411 und dem Baubereich A 12 Besucher- und Kundenparkfelder zulässig. Dabei wird auf die Herleitung gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.6, Erläuterungen zu § 36 SNV) abgestützt. Gemäss den Erläuterungen zu § 37 SNV soll im Vorbereich zur K411 aus gestalterischen Gründen die maximale Anzahl Parkfelder auf sieben begrenzt werden. Die Parkierung sowie der Umgang mit den Parkfeldern im Unterabstand zur Kantonsstrassenparzelle wird in der SNV (§ 36 und § 37 SNV) sachgerecht geregelt und im Planungsbericht erläutert.

§ 38 SNV regelt die Veloabstellplätze sachgerecht.

3.3.6 Weitere materielle Hinweise

Haldenbach

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verläuft der eingedolte Haldenbach. Die Überbauung des Areals gemäss den Festlegungen im Gestaltungsplan setzt die Bachöffnung sowie -verlegung voraus.

Freihaltebereich Gewässer

Mit der separaten zur Vorprüfung eingereichten Planungsvorlage "Teilrevision der Nutzungsplanung" (BVUARE.24.3) setzt die Gemeinde die Gewässerräume um. Die Vorlage ist noch nicht abschliessend vorgeprüft.

Da die Gewässerräume noch nicht umgesetzt sind, wird der erforderliche Freihaltebereich linienförmig abgegrenzt. Der zukünftig offen gelegte, rund 100 m lange Abschnitt des Haldenbachs wird innerhalb dieses Freihaltebereichs als "Grünfläche im Freihaltebereich Gewässer" festgelegt (§ 24 SNV). Der 13 m breite Freihaltebereich Gewässer entspricht den Anforderungen zur Umsetzung der Gewässerräume auf dem fraglichen Abschnitt des Haldenbachs mit Ausnahme folgendem Vorbehalts. Diese Festlegung gilt jedoch weder als ordentliche Umsetzung des Gewässerraums noch als (überlagerte) Gewässerraumzone.

- Der Freihaltebereich Gewässer weist gemessen im Situationsplan 1:500 – an der südlichen Ecke des Baufelds C – nur eine Breite von rund 11,3 m auf, statt den geplanten und im Plan vermass-ten 13 m. Der Freihaltebereich Gewässer ist an dieser Stelle auch grafisch auf eine Breite von 13 m zu korrigieren (**Vorbehalt**)

Bei der Durchsicht der eingereichten Unterlagen ist aufgefallen, dass ein Weg zwischen dem Bach und dem Baubereich A, gemäss Richtprojektplan und Umgebungsplan innerhalb des Freihaltebereichs Gewässer, vorgesehen ist. Der Situationsplan 1:500 verzeichnet den Weg als Informationsinhalt.

- Die Bewilligungsfähigkeit des Weges innerhalb des Freihaltebereichs Gewässer ist als kritisch zu beurteilen. Letztendlich ist sie in einem separaten Verfahren zu klären.
- Das Legendensymbol "Richtprojekt (vom 10. Oktober 2024)" ist dahingehend anzupassen, dass sowohl Flächen- als auch Linieninhalte als Teil des Richtprojekts erkennbar sind (**Hinweis**)

Der Freihaltebereich Gewässer wird auch für den wieder eingedolten Abschnitt des Haldenbachs festgelegt. Dieser Bereich überlagert die "Erschliessungsfläche privat" mit dem symbolhaft festgelegten Standort für die Parkierung für Kunden und Besucher. Die Festlegung des Freihaltebereichs Gewässer in Überlagerung mit der "Erschliessungsfläche privat" ist auf diesem Abschnitt sachgerecht.

- Für den Abschnitt des neuen Bachdurchlasses (Verlauf gemäss kantonaler Vorgabe) ist lediglich im Planungssperimeter der Freihaltebereich Gewässer mit einer Breite von 2 × 6 m (je Uferstreifen) plus den Durchmesser (Kaliber) der Bachleitung festzulegen. Der Planungsbericht ist entsprechend anzupassen. (**Vorbehalt**)

Der offen geführte Haldenbach wird durch eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung sowie eine unterirdische Verbindung der Tiefgarage gequert. Dies ist gestützt Art. 38 Abs. 2 lit. b Gewässerschutzgesetz (GSchG) zulässig.

Wasserbauverfahren

Die Bachöffnung und -verlegung sowie der neue Bachdurchlass sind im Rahmen eines separaten Wasserbauverfahrens durch die Gemeinde aufzugleisen und zu realisieren. Der Einbezug der zuständigen kantonalen Fachstelle ist sicherzustellen.

§ 44 Abs. 1 SNV stellt sicher, dass die Bachöffnung sowie die Gestaltung des Freihaltebereichs spätestens im Rahmen der ersten Bebauung zu erfolgen hat.

Mit dem vorliegenden Wasserbauprojekt ist eine Offenlegung von über 120 m natürlichem Gerinne vorgesehen. Die Anlieferung des Sockelgeschosses im Baubereich A soll ab der übergeordneten Bellikonerstrasse (und nicht via Wohngebiet) erfolgen. Zudem sollen die Erschliessungsfläche möglichst gering und die Baukörper möglichst kompakt gehalten werden, sodass ein attraktiver Aussenraum sichergestellt werden kann. Für die Offenlegung muss die bestehende Eindolung somit auf einer Länge von ca. 45 m baulich angepasst werden, da die entsprechende Fläche für die Verkehrswege der Gewerbeflächen im Sockelgeschoss der Bebauung benötigt wird. Die Linienführung wurde mit der zuständigen kantonalen Fachstelle abgesprochen (Besprechung zwischen der Bauverwaltung Widen und der kantonalen Fachstelle vom Juli 2021).

- Im Planungsbericht sind die Verhältnisse betreffend dem Wasserbauvorhaben (mitunter Zeitplan, Zuständigkeiten, [Rest]Finanzierung, Abstimmung mit dem Strassenbauprojekt) darzulegen.
(Empfehlung)

Hochwassergefahren

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser besteht auf dem Perimeter des Gestaltungsplans kein Hochwasserschutzdefizit. In Bezug auf die Hochwassergefährdung sind keine Massnahmen erforderlich.

Der Schutz vor Hochwasser ist neu in § 36c BauV geregelt. Dieser Paragraph schreibt auch vor, welche Nachweise die Bauherrschaft im durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdeten Gebiet erbringen müssen.

Hinweise für die nachgelagerten Verfahren

Für den offenzulegenden Bachabschnitt ist mit einem hydraulischen Nachweis aufzuzeigen, dass ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ100) inklusive Freibord schadlos abgeführt werden kann. Weiter ist der Einlauf in die bestehende Eindolung im Bereich der Bellikonerstrasse so auszugestalten, dass eine Verklauung bis zu einem 100-jährlichen Ereignis ausgeschlossen werden kann.

Durch die Massnahmen am Haldenbach innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen anliegende Grundstücke nicht zusätzlich gefährdet werden (Mehrgefährdung).

Die Bachöffnung wird Auswirkungen auf die Gefahrenkarte Hochwasser haben. Die Gefahrenkarte Hochwasser ist nach Fertigstellung der Bachöffnung anzupassen. Dies ist mit der Sektion Wasserbau zu koordinieren.

Lärm

Im Planungsbericht (Kapitel 2.5) wird dargelegt, dass das Planungsgebiet teilweise überbaut ist und in lärmrechtlicher Hinsicht als erschlossen gilt. Es wird der Nachweis erbracht, dass die in der Vollzugshilfe 2.0, Anhang 3, Erschliessung von Bauzonen in lärmbelasteten Gebieten, des Cercle Bruit (Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute) aufgeführten Kriterien erfüllt sind. Dementsprechend sind, wie im Planungsbericht korrekt ausgeführt wird, die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss LSV einzuhalten. Der Nachweis, dass die Anforderungen von Art. 31 LSV (Einhaltung der IGW) eingehalten sind, muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht werden. Gemäss § 42 SNV wird die Erstellung eines Lärmgutachtens für Neubauten in den Baubereichen A und B im Rahmen der Baubewilligungsverfahren verlangt. Dies ist sachgerecht.

Für das Richtprojekt wurde ein Lärmgutachten von der Firma Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen, erstellt. Dieses zeigt, dass die massgebenden IGW sowohl bei den strassennahen Gebäuden, die sich in der Zentrumszone (ES III) befinden, wie auch bei den weiter entfernten Gebäuden, die sich in

der Wohnzone 1 (ES⁵ II) befinden, auf sämtlichen Fassaden eingehalten sind. Die Grundrisse gemäss Richtprojekt sind lärmgerecht konzipiert. Bei den kantonsstrassennahen Gebäuden sind sämtliche Schlafzimmer lärmabgewandt angeordnet. Lediglich die Wohn-/Essbereiche weisen strassenseitige Fenster auf. Diese Räume können allerdings entweder seitlich zur Kantonsstrasse oder sogar komplett lärmabgewandt belüftet werden. Auch die privaten Aussenräume (Balkone, Loggien) sind bis auf wenige Ausnahmen lärmabgewandt angeordnet.

Die Freiräume zwischen den Gebäuden werden grösstenteils gut durch die strassennahen Gebäude vor dem Strassenlärm abgeschirmt. Dies auch dank dem gemeinsamen Sockelgeschoss der Häuser A und B. Im Bereich des revitalisierten Haldenbachs kann der Strassenlärm ungehindert in den Freiraum zwischen den Gebäuden in den Baubereichen B und C eindringen.

Dem Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 14. April 2025 ist zu entnehmen, dass geprüft wurde, ob mit einem kleinen Erdwall zwischen den Baubereichen B und C der Aussenraum besser vor dem Strassenverkehrslärm geschützt werden könnte. Es wird ausgeführt, dass ein solcher Erdwall eine erhebliche Höhe (ca. 2–3 m) aufweisen müsste, um eine wahrnehmbare Lärmreduktion im Aussenraum zu bewirken. Zudem würde die naturnahe Gestaltung im Freihaltebereich Gewässer beeinträchtigt, weshalb die Errichtung eines Erdwalls zwischen den Baubereichen B und C nicht in Betracht gezogen wird. Aus fachlicher Sicht könnte bereits mit einem deutlich kleineren Erdwall (ca. 0,5–1 m) eine Verbesserung erzielt werden. Schlussendlich obliegt es allerdings der Gemeinde beziehungsweise den Planenden, ob sie eine solche Massnahme realisieren möchten.

Hinweis

Damit die geplanten Freiräume zwischen den Gebäuden auch eine gute Aufenthaltsqualität aufweisen, ist der Akustik in diesen Räumen die nötige Beachtung zu schenken. Die Klangqualität bestimmt massgeblich, ob man sich an einem Ort wohlfühlt, auch wenn diese oft nur unbewusst wahrgenommen wird. Wie man durch akustisch wirksame Interventionen (zum Beispiel Terrainmodellierung, vielfältige Bodenmaterialien etc.) die Aufenthaltsqualität des Orts positiv beeinflusst, kann den Dokumenten zur Klangraumgestaltung entnommen werden, die auf der Homepage des Cercle Bruit aufgeschaltet sind (www.cerclebruit.ch > Themenordner > Klangraumgestaltung).

Energie

Gemäss § 40 Abs. 1 SNV gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Neubauten in den Baubereichen A und B haben mindestens den Standard Minergie P (nach Reglement 2023) zu erfüllen oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.

Hinweis zur Erdwärmenutzung

Gemäss § 40 Abs. 3 SNV ist als Haupt-Wärmeträger eine Erdwärmenutzung vorzunehmen. Für das weitere Vorgehen und die Baugesuchseingabe sind die Hinweise gemäss [Erdwärmenutzung und Eignungskarte Erdwärme - Kanton Aargau](#) zur Erdwärmenutzung zu berücksichtigen.

3.3.7 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Umsetzung IVHB und BauV

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt.

Die dem Gestaltungsplan zugrunde liegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

⁵ Empfindlichkeitsstufe

- Einzelne Begriffe in den SNV (wie Erdgeschoss, Sockelgeschoss, Hauptgebäude) entsprechen nicht den Vorgaben der IVHB. Die in den SNV verwendeten Begriffe sind an die übergeordneten Vorgaben anzupassen. (**Vorbehalt**)

Einzelne Bestimmungen

- § 18 Abs. 2 Die Richtprojekte zur Bebauung und zur Umgebung sind gemäss § 18 Abs. 1 SNV wegleitend und nicht verbindlich. Eine Regelung betreffend Abweichungen davon ist obsolet. Damit die massgebenden Qualitäten des Richtprojekts im nachgelagerten Verfahren eingefordert werden können, sind entsprechende und stufengerechte Vorgaben erforderlich. (**Vorbehalt**)

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Lea Schade
Kreisplanerin